

**ANALISIS SURVEY TERHADAP PENGAJUAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH DI BMT GIRI MURIA KUDUS**



TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya Dalam Ilmu Perbankan Syariah

Oleh:

ROSALINA DIAN UTAMI

122503101

PROGRAM D3 PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG

2015

Mohammad Nadzir, MSI

Perum Taman Beringin Elok H-19

Rt/Rw 06/XII Beringin Ngaliyan Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar

Hal : Naskah Tugas Akhir

An. Sdr. Rosalina Dian Utami

Assalamualaikum Wr.Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : Rosalina Dian Utami

NIM : 122503101

Judul : ANALISIS SURVEY TERHADAP PENGAJUAN
PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT GIRI
MURIA KUDUS

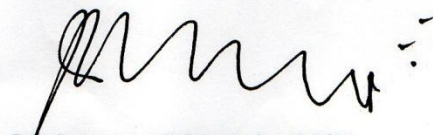
Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir Saudara tersebut dapat segera diujikan.

Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Semarang, 15 Mei 2015

Pembimbing



Mohammad Nadzir, MSI

NIP. 19730923 200312 1 002



DEPARTEMEN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Prof. Dr. Hamka Km 02 Semarang Telp/Fax. (024) 7601295 Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : Rosalina Dian Utami
NIM : 122503101
Judul : **ANALISIS SURVEY TERHADAP PENGAJUAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT GIRI MURIA KUDUS**

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dinyatakan LULUS dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal:

4 JUNI 2015

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya tahun akademik 2014/2015.

Semarang, 4 Juni 2015

Ketua Sidang

H. Ade Yusuf Mujadid, M.Ag
NIP. 19720307 200604 1 002

Sekretaris Sidang

Mohammad Nadzir, M. Si
NIP. 19730923 200312 1 002

Penguji I

Taufiq Hidayat, Lc., MIS
NIP. 197200307 200604 1 002



Penguji II

Heny Yuningram, SE., M.Si
NIP. 19810609 200710 2 005

Pembimbing

Mohammad Nadzir, M. Si
NIP. 19730923 200312 1 002

Deklarasi

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 15 Mei 2015



Deklarator

Rosalina Dian Utami

122503101

MOTTO

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ
وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿١٠﴾

Artinya: "Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebarlah kamu di muka bumi dan carilah karunia Allah dan banyak-banyaklah mengingat Allah supaya kamu beruntung".(QS. Al-Jumu'ah:10)

PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Bapak Kukuh Joko Iriyanto dan Ibu Suprpti tercinta yang telah sabar, penuh kasih sayang serta tulus ikhlas merawat, mendidik dan mengajarkan tentang segala sesuatu kebaikan kepada penulis dalam menjalani hidup ini, agar menjadi manusia yang berguna.
2. Kakakku Agung Nugroho yang selalu ada, menemaniku, menyangiku dan menyemangatiku untuk selalu bersemangat mengerjakan tugas akhir ini.
3. Adikku tercinta Muhammad Ibra Aziz Al-In'am yang selalu menungguku di rumah.
4. Sahabat kecilku yang sudah ku anggap sebagai saudaraku Irma Suryani, Okta Via Ning Tyas, Dewi Indarti, Yasinta Ana Safitri yang telah memberikan semangat serta persahabatan yang indah.
5. Kerabat dan saudara yang telah memberikan perhatian dan kasih sayangnya selama ini.
6. Bapak Mohammad Nadzir, SHI, MSI yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk membimbingku dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, khususnya dosen pengajar D3 Perbankan Syariah yang telah mengajarkan banyak ilmu dan pengalamannya dalam perbankan syariah.
8. Seluruh pengelola BMT Giri Muria Kudus yang telah membantu saya dalam penyusunan Tugas Akhir.
9. Terimakasih untuk sahabat-sahabat terbaikku yang selalu menemani, memberikan keceriaan, telah mengajarkan arti persahabatan serta selalu memberikan motivasi dan semangat kepada penulis.
10. Semua teman-teman D3 Perbankan Syariah angkatan 2012 khususnya PBS B terimakasih atas kebersamaan kita selama ini, semoga kita selalu bisa menjalin silaturahmi ini hingga akhir hayat kita.

11. Teman-teman kos Asy-Syiffa yang telah menemani, merasakan susah senang bersama dan telah memberikan pelajaran arti dalam hidup, terimakasih atas waktu semangat, dukungan dan kebersamaannya.
12. Semua pihak yang telah memberikan dukungan dan bantuan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr, Wb.

Puji syukur kehadiran Allah SWT Tuhan semesta Alam yang telah melimpahkan semua rahmat, hidayah dan inayahNya kepada kita. Tak lupa shalawat serta salam selalu kami haturkan kepada junjungan kita nabi agung Muhammad SAW. Sehingga penulis bisa menyelesaikan Tugas Akhir ini yang berjudul: **“ANALISIS SURVEY TERHADAP PENGAJUAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT GIRI MURIA KUDUS”**. Tugas Akhir ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan pendidikan di Jurusan D3 Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa proses penyusunan Tugas Akhir ini dapat selesai berkat bantuan dari berbagai pihak, bimbingan dan dorongan serta perhatiannya. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr. H. Imam Yahya, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. Bapak Johan Arifin, S.Ag, MM selaku ketua Jurusan D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
4. Bapak Muhammad Nadzir, SHI, MSI, selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Bapak H. Maltuf Fitri, SE, M.Si selaku dosen wali yang memberikan pengarahan dan bimbingannya dalam menyusun Tugas Akhir ini.
6. Seluruh dosen pengajar program Diploma 3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang.

7. Perpustakaan Universitas dan Fakultas yang telah meminjamkan buku-buku yang diperlukan penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu kelancaran dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

Penulis percaya bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, sehingga penulis akan sangat berterimakasih atas kritik dan saran yang bersifat membangun guna penyempurnaan Tugas Akhir ini.

Akhirnya penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Semarang, 15 Mei 2015

Penulis



Rosalina Dian Utami

122503101

ABSTRAK

BMT Giri Muria Kudus merupakan lembaga intermediasi untuk menghimpun dana dari masyarakat yang memiliki kelebihan dana dan menyalurkannya tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Hal utama yang membedakan dengan bank konvensional adalah dalam cara menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat harus sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah.

Dalam penyaluran dana pihak BMT Giri Muria Kudus memiliki berbagai macam produk dan akad yang digunakan sesuai dengan kebutuhan para mitranya. Salah satunya produk pembiayaan murabahah. Survey merupakan prosedur awal dalam pemeriksaan nasabah sebelum melakukan pembiayaan, oleh karena itu penulis memfokuskan tentang analisis pemberian akad murabahah pada pembiayaan di BMT Giri Muria Kudus terutama dalam hal survey yang menentukan diterima atau tidaknya suatu pembiayaan.

BMT Giri Muria Kudus dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah pada akad murabahah menggunakan konsep penilaian 5C (Charakter, Capacity, Capital, Collateral, Condition). Calon nasabah yang lolos dalam penilaian tersebut akan di berikan pembiayaan Pihak BMT telah setuju memberikan pembiayaan kepada nasabah sesuai plafon yang sudah diajukan. Pihak nasabah setuju untuk memberikan keuntungan kepada pihak BMT yang berupa margin atau angsuran pokok sebesar estimasi margin keuntungan pada lampiran angsuran yang perinciannya merupakan bagian tak terpisahkan dari atau pembiayaan ini.

Hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis di BMT Giri Muria Kudus bahwa pembiayaan dengan akad murabahah harus melalui tahap survey yang mana prosedurnya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku di BMT Giri Muria Kudus.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vii
ABSTRAK.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penulisan.....	4
E. Metode Penelitian.....	5
F. Sistematika Penulisan.....	7
 BAB II LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Murabahah.....	8
B. Landasan Syariah Murabahah.....	8
C. Karakteristik Murabahah.....	9
D. Rukun Murabahah.....	10
E. Syrat Murabahah.....	12
F. Implenmentasi Murabahah.....	12
G. Tujuan Pembiayaan Murabahah.....	13

BAB III GAMBARAN UMUM BMT GIRI MURIA KUDUS

A. Sejarah Berdirinya BMT Giri Muria Kudus.....	16
B. Visi dan Misi.....	18
C. Struktur Organisasi BMT Giri Muria Kudus.....	19
D. Pengelolaan Dana BMT Giri Muria Kudus.....	24
E. Produk-produk BMT Giri Muria Kudus.....	25

BAB IV PEMBAHASAN

A. Mekanisme Survey Pembiayaan Murabahah BMT Giri Muria Kudus.....	36
B. Prosedur Pemeriksaan (Survey On The Spot) BMT Giri Muria Kudus.....	37
C. Persetujuan Pembiayaan nasabah oleh BMT Giri Muria Kudus.....	39
D. Cara Menilai Kelayakan Agunan BMT Giri Muria Kudus.....	40
E. Analisis.....	43

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	45
B. Saran.....	45
C. Penutup.....	46

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam pasal 1 Undang-undang No.21 tahun 2008, disebutkan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau dalam bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Terdapat dua jenis bank yaitu bank konvensional dan bank syariah, Bank Konvensional adalah bank yang menjalankan usahanya secara konvensional yang terdiri atas Bank Umum Konvensional dan Bank Perkreditan Rakyat. Adapun Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara syariah yang berlandaskan Al-Quran dan Hadist, terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).¹

Sistem lembaga keuangan di Indonesia dijalankan oleh dua jenis lembaga keuangan, yaitu bank dan bukan bank. Lembaga keuangan bank merupakan lembaga keuangan yang memberikan jasa keuangan paling lengkap. Lembaga keuangan bank diawasi dan dibina oleh Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan. Sedangkan lembaga keuangan syariah bukan bank merupakan lembaga keuangan yang lebih banyak jenisnya, pembinaan dan pengawasan dalam sisi pemenuhan prinsip-prinsip syariah dilakukan oleh Dewan Syariah Nasional. Semakin berkembangnya lembaga keuangan syariah dan tidak sedikit pula yang harus tutup karena mungkin terlalu banyak nasabah yang mengalami masalah dalam pembiayaan.²

Baitul Mal wat Tamwil (BMT) adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan *bayt al-mal wa al-tamwil* dengan kegiatan mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan

¹Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK*, Padang: Akademia Permata, 2012, h. 70

²Abdul Ghofur Anshori, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010, h. 113

kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil bawah dan kecil antara lain mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya. Selain itu, Baitul Mal wat Tamwil juga bisa menerima titipan zakat, infak, dan sedekah, serta menyalurkannya sesuai dengan peraturan dan amanatnya.

Dengan demikian, keberadaan BMT dapat dipandang memiliki dua fungsi utama, yaitu sebagai media penyalur pendayagunaan harta ibadah seperti zakat, infak, sedekah dan wakaf, serta dapat pula berfungsi sebagai institusi yang bergerak dibidang investasi yang bersifat produktif sebagaimana layaknya bank. Pada fungsi kedua ini dapat dipahami bahwa selain berfungsi sebagai lembaga keuangan, BMT juga berfungsi sebagai lembaga ekonomi. Sebagai lembaga keuangan BMT bertugas menghimpun dana dari masyarakat (anggota BMT) yang memercayakan dananya disimpan di BMT dan menyalurkan dana kepada masyarakat (anggota BMT) yang diberikan pinjaman oleh BMT. Sedangkan sebagai lembaga ekonomi, BMT berhak melakukan kegiatan ekonomi, seperti mengelola kegiatan perdagangan, industri dan pertanian.³

Selain itu nasabah merupakan pihak yang berperan penting bagi maju dan mundurnya suatu bank. Dana yang berasal dari nasabah dihimpun oleh pihak bank yang menjadi sumber dari bank dalam menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan. Hal ini dikenal dengan fungsi intermediasi, yaitu menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan.

Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Giri Muria merupakan koperasi syariah simpan pinjam yang memanfaatkan dana dari masyarakat yang berupa tabungan. Kemudian menyalurkan dana pada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. KJKS BMT Giri Muria didirikan dengan maksud agar dapat membantu masyarakat dalam menghimpun dana

³Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2009, h.452

mereka dalam bentuk tabungan ataupun untuk pembiayaan untuk membantu taraf hidup masyarakat yang sedang membutuhkan dana.

Maka dari itu BMT Giri Muria sebagai jasa keuangan syariah berpartisipasi dalam mewujudkan pengembangan usaha kecil masyarakat. Hal ini dapat dilihat dengan adanya penerapan akad murabahah di BMT Giri Muria Kudus. Pembiayaan murabahah merupakan sebuah akad pembiayaan dengan prinsip jual beli baik untuk kebutuhan konsumtif ataupun produktif.

Peranan umum BMT Giri Muria Kudus adalah melakukan pendanaan pembiayaan pada usaha-usaha yang dilakukan masyarakat dengan berdasarkan pada sistem perekonomian syari'at Islam. Untuk menjalankan peranannya tersebut, maka terdapat produk-produk penyaluran dana yang berupa pembiayaan dengan menggunakan akad-akad sesuai dengan syari'at Islam. Sehingga masyarakat yang membutuhkan pembiayaan dapat memilih pembiayaan yang akadnya sesuai dengan apa yang menjadi keinginan dan tujuannya.

BMT Giri Muria Kudus sebelum memberikan pembiayaan, sering kali memerlukan informasi yang akurat mengenai calon nasabah serta kepastian hukum yang disertai keyakinan di mana pihak-pihak yang terlibat dalam suatu akad pembiayaan untuk memenuhi kewajibannya. Pihak BMT juga senantiasa dituntut untuk konsisten dalam menyalurkan pembiayaannya dan disiplin dalam menerapkan prosedur yang telah ada seperti persyaratan pembiayaan yakni 5C: *Character* (karakter), *Capacity* (kapasitas), *Conditional of Economic* (kondisi ekonomi), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan). Dari uraian diatas, penulis merasa tertarik untuk mengkaji pembiayaan murabahah yang merupakan penyaluran dana yang dilaksanakan di BMT Giri Muria Kudus. Oleh karena itu, penulis membahas dalam bentuk tugas akhir dengan judul "ANALISIS SURVEY TERHADAP PENGAJUAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT GIRI MURIA KUDUS".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas peneliti akan mencoba membahas tentang hal hal yang berkaitan dengan penerapan sistem akad murabahah pada BMT Giri Muria Kudus antara lain dapat diajukan beberapa pertanyaan seperti:

1. Bagaimana mekanisme survey pembiayaan murabahah di BMT Giri Muria Kudus ?
2. Bagaimana menentukan kelayakan agunan pada pembiayaan murabahah di BMT Giri Muria Kudus ?
3. Bagaimana analisis yang digunakan pada pembiayaan murabahah di BMT Giri Muria Kudus ?

C. Tujuan Penelitian

Berikut tujuan yang diharapkan bisa dicapai dalam penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme survey pembiayaan murabahah di BMT Giri Muria Kudus.
2. Untuk mengetahui bagaimana menentukan kelayakan agunan pada pembiayaan murabahah di BMT Giri Muria Kudus.
3. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi BMT Giri Muria Kudus dalam proses survey.

D. Manfaat Penulisan

1. Bagi penulis :
 - a. Memberikan keterampilan pada mahasiswa untuk melaksanakan program-program pengembangan perusahaan yaitu BMT Giri Muria Kudus.
 - b. Lebih memahami dan mengetahui tentang bagaimana prosedur survey di BMT Giri Muria Kudus.
 - c. Dapat mengetahui mekanisme murabahah secara praktek di BMT Giri Muria Kudus.

- d. Sebagai tambahan ilmu bagi penulis.
 - e. Untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan (D3) perbankan syariah.
2. Bagi pihak yang terkait :
- a. Dapat dijadikan masukan BMT Giri Muria Kudus dalam akad pembiayaan murabahah.
 - b. Dalam penyaluran dana dengan akad murabahah BMT Giri Muria Kudus lebih lancar dan kondusif.
3. Bagi pembaca :
- a. Sebagai salah satu sarana untuk sosialisasi/pengenalan kepada masyarakat tentang produk pembiayaan murabahah dan analisa survey yang ada pada BMT Giri Muria Kudus.
 - b. Sebagai tambahan referensi dan informasi khususnya bagi mahasiswa mengenai produk pembiayaan murabahah di BMT Giri Muria Kudus.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran atau tujuan penelitian.⁴ Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis menggunakan berbagai metode penelitian.

1. Jenis penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang mana penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian dengan cara deskriptif dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.⁵ yang akan penulis lakukan penelitian pada BMT Giri Muri Kudus.

⁴Husein Umar, *Research Methods In Finance and Banking*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2002, h. 46

⁵Lely J. Moelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, Edisi Revisi, Cet. Ke-24 2007, h. 6

2. Sumber data

a. Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang diteliti atau ada hubungannya dengan objek yang diteliti.⁶ dalam penyusunan tugas akhir ini data primer adalah informasi tentang proses pembiayaan dengan akad murabahah serta survey yang dilakukan dalam BMT Giri Muria Kudus yang diperoleh dari wawancara dan observasi.

b. Data sekunder

Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau oleh pihak lain. Data sekunder yang didapat dalam penyusunan tugas akhir ini adalah lampiran dokumen-dokumen dan buku-buku yang berkaitan dalam proses pembiayaan dan survey pada BMT Giri Muria Kudus.

3. Metode Pengumpulan Data

1) Metode interview

Merupakan Teknik pengumpulan data dengan cara bertanya secara langsung kepada pihak BMT Giri Muria Kudus, untuk mendapatkan informasi atau keterangan dan data.

2) Metode observasi

Serangkaian pencatatan dan pengamatan terhadap BMT Giri Muria Kudus, yang dicatat secara sistematis, sesuai dengan tujuan penulisan.

3) Metode dokumentasi

Merupakan mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa pencatatan.⁷ dengan cara meminjam data atau laporan-laporan untuk mengumpulkan data tentang keadaan BMT Giri Muria Kudus.

⁶Mohpabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta: Bumi aksara, cet. Ke-1, 2006. h.57

⁷Cholid Narbuko & Abu Achmad, *Metode Penelitian*, Jakarta: Bumi aksara, 2009, h. 80- 84

F. Sistematika Penelitian

BAB I : PENDAHULUAN

Memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, tinjauan pustaka, metode penelitian, analisa data dan sistematika pembahasan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Berisi pengertian murabahah, landasan syariah, karakteristik murabahah, rukun murabahah, syarat murabahah, implementasi murabahah, tujuan pembiayaan murabahah.

BAB III : GAMBARAN UMUM BMT GIRI MURIA KUDUS

Berisi sejarah singkat, visi dan misi, struktur organisasi, Pengelolaan Dana, dan produk-produk BMT Giri Muria Kudus.

BAB IV : PEMBAHASAN

Berisi mekanisme survey pembiayaan murabahah, prosedur pemeriksaan (survey on the spot), persetujuan pembiayaan, cara menilai kelayakan agunan di BMT Giri Muria Kudus.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bab akhir dalam tugas akhir ini. Di dalam bab ini penulis akan menarik kesimpulan dari permasalahan yang dibuat dan akan memberikan saran-saran tentang hal-hal yang perlu disampaikan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Murabahah

Kata *Murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* (الرِبْحُ) yang berarti kelebihan dan tambahan keuntungan sedangkan menurut istilah *Murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam pengertian lain *Murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal inilah yang membedakan *Murabahah* dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.¹

B. Landasan Syariah Murabahah

1. *Al-Qur'an*

Firman Allah QS. *An-Nissa'* : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya :*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.”*

¹Syafi'i Antonio, Muhammad, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*.(Jakarta: Gema Insani Press, 2001) h.101

Firman Allah QS. *Al-Baqarah* : 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya :“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

b. Al-Hadits

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah Saw bersabda:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Artinya :“*Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.*”
(HR. al-Baihaqi, Ibnu Majah dan Shahi menurut Ibnu Hibban).

Dari Suhaib ar-Rumi r.a bahwa Rasulullah Saw bersabda:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

Artinya :“*Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.*”
(HR. Ibnu Majah).²

C. Karakteristik Murabahah

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam Murabahah berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. Dalam Murabahah, bank syariah dapat bertindak sebagai penjual dan pembeli. Sebagai penjual apabila bank syariah menjual barang kepada nasabah, sedangkan sebagai pembeli apabila bank syariah membeli barang kepada supplier untuk dijual kepada nasabah.

Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam

²Syafe'i Rahmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001) h.75

murabahah, pesanan mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Apabila aset murabahah yang telah dibeli bank (sebagai penjual) dalam murabahah pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) akan mengurangi nilai akad.

Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam murabahah juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga untuk cara pembayaran yang berbeda. Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah:

1. Mempercepat pembayaran cicilan
2. Melunasi piutang murabahah sebelum jatuh tempo.

Harga yang disepakati dalam murabahah adalah harga jual, sedangkan harga beli harus diberitahukan. Jika bank mendapat potongan dari pemasok maka potongan itu merupakan hak nasabah. Apabila potongan tersebut terjadi setelah akad maka:

Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang murabahah, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank. Bank dapat meminta kepada nasabah urun sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat.³

D. Rukun Murabahah

Adapun Rukun Murabahah, yaitu:

1. Penjual (Ba'i)
Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan dijual belikan, kepada konsumen atau nasabah.
2. Pembeli (Musytari)
Pembeli merupakan seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.
3. Objek jual beli (Mabi')

³Osmed Mutaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), h.58-59

4. Adanya barang yang akan diperjual belikan merupakan salah satu unsurterpenting demi suksesnya transaksi. Contoh : alat komoditas transportasi, alat kebutuhan rumah tangga dan lain lain.

5. Harga (*Tsaman*)

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

6. Ijab Qabul

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beliadalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dariijab qobul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan qabul perludiungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, dan akad nikah

Rukun jual beli menurut Madzab Hanafi adalah ijab dan kabul, sedangkan menurut Jumhur ulama ada empat rukun yaitu: orang yang menjual,orang yang membeli, shighat, dan barang yang diakadkan.

Menurut Madzab Hanafi bahwa ijab adalah menetapkan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang keluar pertama kali dari pembicaraan salah satu dari dua orang yang mengadakan akad. Kabul adalah apa yang diucapkan kedua kali dari pembicaraan salah satu dari kedua belah pihak. Jadi yang dianggap adalah awal munculnya dan yang kedua saja. Baik yang berasal dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli.

Menurut ulama Jumhar, ijab adalah apa yang muncul dari orang yang mempunyai hak dan memberikan hak kepemilikannya meskipun munculnya belakangan, sedangkan kabul adalah apa yang muncul dari orang orang yang akan memiliki barang yang dibelinya meskipun munculnya diawal.⁴

⁴Ibid h.59

E. Syarat Murabahah

Syarat Murabahah dapat dilaksanakan:

1. Ada pihak yang berakad:
 - a. Cakap hukum
 - b. Sukarela (ridha), tidak dalam keadaan dipaksa/terpaksa/dibawah tekanan.
2. Objek yang diperjualbelikan:
 - a. Tidak termasuk yang diharamkan/dilarang
 - b. Bermafaat
 - c. Penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan
 - d. Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
 - e. Sesuai spesifikasinya yang diterima pembeli dan diserahkan penjual
3. Akad/sighat:
 - a. Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad
 - b. Antara ijab kabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati
 - c. Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal/kejadian yang akan datang
 - d. Tidak membatasi waktu.⁵

F. Implementasi Murabahah

1. Objek jual beli

Barang yang dapat diukur, seperti: rumah, gedung, kendaraan, mesin-mesin, dan lain-lain.
2. Bank Syariah
 - a. Berhak menentukan pemasok, selain yang diusulkan nasabah
 - b. Bank memesan atau membeli barang dari pemasok
 - c. Pemasok mengirimkan barang kepada nasabah

⁵Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam*, (Jakarta: Kencana, 2013) h.46

- d. Nasabah memeriksa bahwa barang yang telah sesuai dengan pesanan
 - e. Nasabah memberitahukan kepada bank jika telah menerima barang
 - f. Bank membayar pada pemasok
3. Akad Murabahah
- a. Spesifikasi barang
 - b. Jumlah barang yang akan dibeli
 - c. Harga beli barang (bank kepada pemasok)
 - d. Harga jual barang (bank kepada nasabah)
 - e. Jangka waktu pelunasan barang
 - f. Cara pelunasan (sekaligus lunas atau dicicil/diangsor)
 - g. Besarnya uang muka yang disediakan oleh nasabah.⁶

G. Tujuan Pembiayaan Murabahah

Tujuan pembiayaan Murabahah pada bank syariah:

- 1. Bank syariah mendapatkan keuntungan yang pantas dari pembiayaan murabahah
- 2. Beberapa bank syariah memiliki pengalaman untuk membeli produk tertentu
- 3. Untuk klien, bank syariah mendanai pembelian produk kemudian pembeli (klien) akan membayar dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan
- 4. Pembiayaan murabahah memberikan alternatif jual beli bebas riba sebagai perbandingan dalam sistem perbankan konvensional.

Dalam pembiayaan murabahah, nasabah mengkredit atau mengangsur dalam pelunasan atas pembiayaan yang diperolehnya. Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah tentunya melewati suatu prosedur pengajuan kredit dan analisa bank terhadap nasabah itu sendiri.

⁶Gita Danupranata, *Buku Ajar Manajemen Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013) h.111

Analisa yang dilakukan oleh bank antara lain mengenai yang memenuhi kriteria 5C.

Kriteria ini merupakan bagian yang terpenting dalam mengevaluasi nasabah dan kualifikasi pemberian kredit. Pemenuhan terhadap kriteria ini menandakan bahwa nasabah yang bersangkutan merupakan orang yang sempurna untuk mendapatkan pembiayaan. Kriteria 5C tersebut antara lain:

1. *Character* adalah data tentang kepribadian dari calon pelanggan seperti sifat-sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup, keadaan dan latar belakang keluarga. Character ini untuk mengetahui apakah nantinya calon nasabah ini jujur berusaha untuk memenuhi kewajibannya.
2. *Capacity* merupakan kemampuan calon nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikannya, pengalaman mengelola usahanya, sejarah perusahaan yang pernah dikelola (pernah mengalami masa sulit apa tidak, bagaimana mengatasi kesulitan yang dihadapinya). Capacity ini merupakan ukuran dari kemampuan dalam membayar angsuran pembiayaan.
3. *Capital* adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolanya. Hal ini bisa dilihat dari neraca, laporan rugi-laba, struktur permodalan, ratio-ratio keuntungan. Dari kondisi tersebut bisa dinilai apakah layak calon pelanggan diberi pembiayaan, dan beberapa besar plafon pembiayaan yang layak diberikan.
4. *Collateral* adalah jaminan yang mungkin bisa disita apabila ternyata calon pelanggan benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya. Collateral ini diperhitungkan paling akhir, artinya bilamana masih ada suatu kesangsian dalam pertimbangan-pertimbangan yang lain, maka bisa menilai harta yang mungkin bisa dijadikan jaminan.
5. *Condition*, pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Ada suatu usaha yang sangat tergantung dari kondisi perekonomian,

oleh karena itu perlu mengaitkan kondisi ekonomi dengan usaha calon pelanggan.⁷

⁷Al Khadas H, *Accounting Measuremaent forMurabahah Operation in Islamic Banks*,(Jakarta:The Islamic Perspective,1999), 31 Maret 2015

BAB III

GAMBARAN UMUM KJKS BMT GIRI MURIA KUDUS

A. Sejarah Berdirinya KJKS BMT Giri Muria Kudus

Berawal dari keinginan bersama untuk meningkatkan taraf ekonomi masyarakat kecil, sekaligus menghimpun aghniya' yang tergerak untuk membantu sesama, maka pada tahun 2003 dibentuklah KSU BMT Giri Muria. KSU BMT Giri Muria didirikan berdasarkan Badan Hukum No.87/BH/KPPK.IV.SE/VIII/2003 tertanggal 19 Agustus 2003, merupakan Koperasi Simpan Pinjam yang operasional kerjanya menggunakan prinsip-prinsip Syariah Islam.

Keinginan untuk mewadai masyarakat untuk berorganisasi dan memenuhi kebutuhannya dan menghimpun masyarakat yang mempunyai kelebihan dana dan tergerak untuk membantu sesama, maka pada tahun 2003 dibentuklah BMT Giri Muria. Keinginan mendirikan KSU BMT GIRI MURIA termotivasi dengan beberapa alasan, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Membebaskan masyarakat dari praktik riba dan rentenir, khususnya golongan ekonomi mikro dan kecil .
2. Membantu mengembangkan ekonomi masyarakat yang berkeadilan dengan menggunakan prinsip-prinsip syari'at Islam.
3. Meluaskan syi'ar dan dakwah.

Pada masa awal beroperasi, KSU BMT GIRI MURIA hanya melakukan kegiatan simpan pinjam untuk anggota dengan jangkauan hanya di wilayah Kecamatan Dawe dan hanya berjumlah puluhan orang. Seiring dengan meningkatnya profesionalisme pelaksanaan kegiatan koperasi, maka semakin meningkat pula jumlah anggota dari puluhan menjadi ratusan bahkan ribuan orang. Wilayah jangkauan operasional yang semula hanya wilayah kecamatan Dawe berkembang semakin luas

menjangkau wilayah kecamatan lain dan untuk saat ini sudah melayani seluruh wilayah di kabupaten Kudus.

Pada awal berdiri sampai tahun 2007, KSU BMT GIRI MURIA berkantor di sebuah gedung kontrakan, hingga pada tahun 2008 dengan segenap kemampuan, alhamdulillah berhasil membangun sebuah kantor Pusat di Jl. Kudus-Colo Km 9 Dawe Kudus. Perkembangan lebih lanjut pada tahun 2011 membeli tanah dan membangun di Dersalam, Pati, Undaan dan Semarang. Untuk lebih meningkatkan citra tahun 2008 KSU BMT Giri Muria melakukan perubahan logo yang berbentuk bola dunia yang disangga oleh struktur yang dinamis dan selalu belajar dengan menjunjung impian dan cita-cita sebagai motivasi dan passion untuk selalu berkarya dan mempersembahkan yang terbaik menjadi koperasi syariah kebanggaan anggota.

Dan dalam rangka memperluas jaringan dan ekspansi pasar, pada awal tahun 2011, KSU BMT GIRI MURIA memindahkan kantor Pusat ke kantor baru di Jl. Jendral Sudirman 857 Dersalam Kudus sekaligus merubahnya menjadi KJKS BMT GIRI MURIA. Hingga akhir tahun 2011, KJKS BMT GIRI MURIA memiliki 6 (enam) kantor Cabang yang tersebar di Kabupaten Kudus dan sekitarnya. Jaringan BMT Giri Muria berjumlah enam kantor cabang dan dua kantor kas dengan perincian sebagai berikut:

1. Kantor Pusat: Jl. Raya Kudus-Colo km.9 Dawe Kudus
2. Kantor Cabang: Jl. Sosrokartono ruko Barongan No.3 Kudus
3. Kantor Cabang: Jl. Raya Kudus-Pati Km.7 Jekulo Kudus
4. Kantor Cabang: Jl. Raya Kudus-Purwodadi Km.16 Undaan
5. Kantor Cabang: Jl. Sunan Kudus No. 147 Kudus
6. Kantor Kas Colo: Komplek Masjid Assaydiyyah Colo
7. Kantor Kas Jember: Perempatan Jember Kudus

Disamping meningkatkan KSU BMT Giri Muria menjadi KSPS Giri Muria Group, juga telah mempunyai tiga anak perusahaan yaitu PT BPRS Saka Dana Mulia, PT BPRS Ben Salamah Abadi dan PT Transmuria Global Servise. Pada tahun 2014 direncanakan akan memindahkan Kantor Kas Jember ke lokasi baru di Jl. Ahmad Yani No.1 Kudus.

Adapun Legalitas Perusahaan:

Nama Perusahaan	:	KJKS BMT GIRI MURIA
Alamat Kantor Pusat	:	Jl. Raya Kudus-Colo km.9 Dawe,Kudus, Jawa Tengah 59321
Telp. / Fax.	:	0291-4250111
Website	:	www.bmtgirimuria.com
No. Badan Hukum	:	87/BH/KPPK.IV.5e/VIII/2003
No. SIUP	:	504/016/11.25/PB/10/2006
No. TDP	:	11.25.2.65.00132
No. NPWP	:	02.518.034.0-506.000

B. Visi dan Misi KJKS BMT Giri Muria Kudus

Dengan keinginan yang kuat yaitu membangun dan mengembangkan jaringan kerja pemberdayaan seluas-luasnya, BMT Giri Muria Kudus mempunyai visi dan misi sebagai berikut:

Visi :“Menjadi Koperasi Syari’ah Kebanggaan Anggota”.

Misi :“Memberikan layanan jasa keuangan syari’ah terbaik untuk anggota, pengurus, karyawan dan semua kalangan melalui kinerja organisasi yang unggul, untuk meningkatkan nilai tambah bagi stakeholder dalam mewujudkan kesejahteraan bangsa.”

C. Struktur Organisasi KJKS BMT Giri Muria Kudus

Dalam melaksanakan operasional dibutuhkan suatu susunan organisasi agar komunikasi dan koordinasi berjalan dengan baik dan tertib. Peraturan dan perundang-undangan yang berlaku selalu menjadi pedoman BMT Giri Muria Kudus untuk menyusun dan mengevaluasi peran setiap elemen dalam organisasi. Peran setiap elemen dalam organisasi akan selalu dievaluasi untuk disesuaikan dengan perkembangan bisnis BMT Giri Muria Kudus. Sebagai organisasi yang selalu mengedepankan prinsip usaha yang sehat, BMT Giri Muria Kudus telah memiliki struktur organisasi lengkap dengan elemen-elemen yang diperlukan sesuai ketentuan yang berlaku. Mulai rapat anggota tahunan, BMT Giri Muria Kudus telah mendapatkan 3 orang pengurus, 2 orang Dewan Pengawas Syariah dan 1 orang manajer.

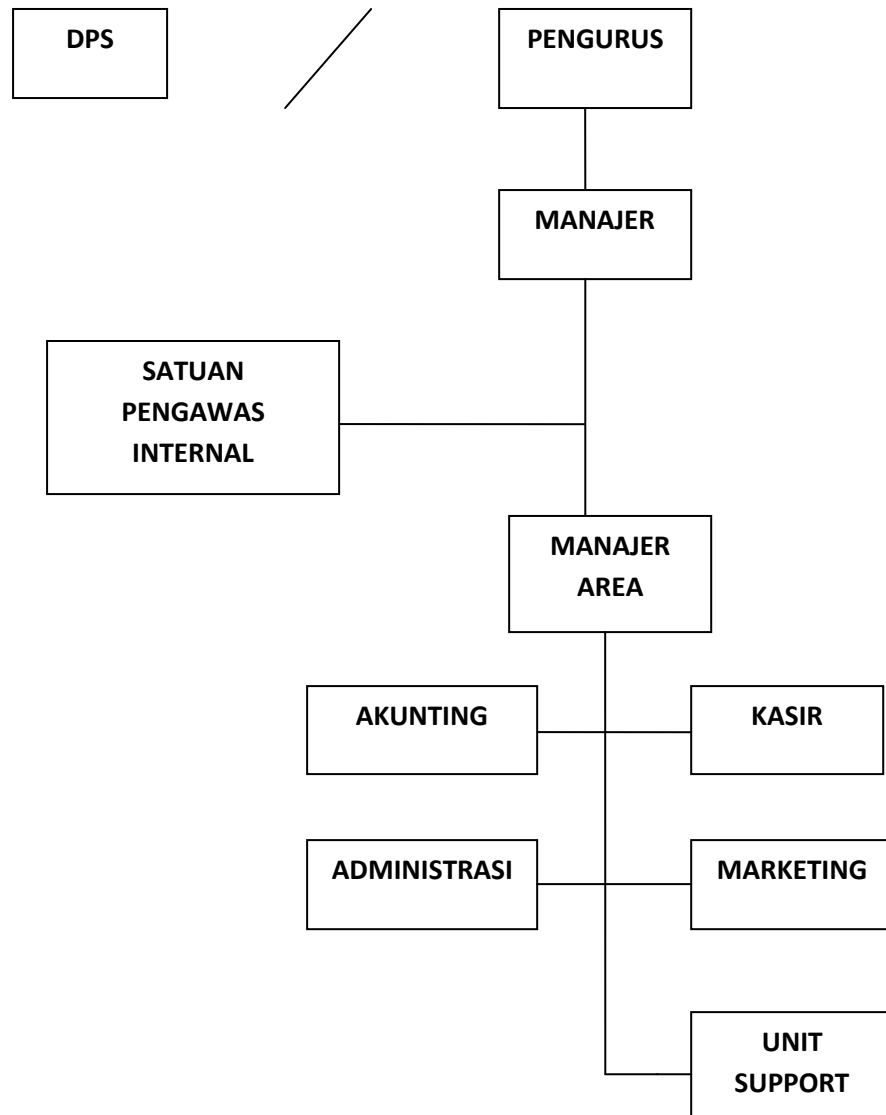
Adapun susunan pengurus dan pengelola BMT Giri Muria Kudus sebagai berikut:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Tanggal Berdiri | : 19 Agustus 2003 |
| 2. Penasehat | : KH.ABDUL HARIS,S.PdI
: H.MUHAMMAD THOYIB |
| 3. Dewan Pengawas Syariah | : H.GHUFRON HALIM,SE,MM.
: K.MASTUR |
| 4. Pengurus | |
| Ketua | : ALFI HIDAYAT,SE,MM. |
| Sekretaris | : ASMU'AH,S.Pd |
| Bendahara | : MASYKUR IRSYAD |
| 5. Pengurus | |
| Manajer | : ALFI HIDAYAT,SE,MM. |
| Manajer Area | : RITA UDDIN HARIS,SE.Sy
: KUN ZAKIYAT AL HASANAH,
SS.
: NILA DAMAYANTI,SE.
: MOCH. EDY SUHARTOPO,SE. |

6. Staff

: AFIA MAFTUKHAL,S.km
: MUKLIS ARIFIYANTO
: NOR ROID
: TRIYANTO
: IMAM TANTOWI
: M.SETIYADI
: SUTRISNO
: RAGIL PRASETYO
: ADIB ZUBAIDI,SHI.
: ADI ERMAWAN
: NOVA CHOTIBUL UMAM,S.Pd.
: MASHUDI
: IRA NURUL RETNONINGSIH
: ANI DWI NARYATUN,SHI.
: NOOR KHOTIMAH
: APRI SETYAWATI
: NAILIS SA' ADAH,SE.I.
: NUR LAILA SHOFA,SE.
: ENNITA LAILIYANI D.R.,SE
: SINTA ANGGRAENI
: FITRIA NINGTYAS,S.KM.
: EVARISKA ASRIANI,SE.
: NINING RAHAYU
: SITI KHOTIJAH
: DENY RAGIL S
: RIRIN IRIANTI
: EVAHANDAYANI
: NURUL HUDA
: ARIES Fianto W
: SUGENG HERIYAWAL
: M.DESTARI

Adapun Struktur Organisasi KJKS BMT Giri Muria Kudus:



Tugas dan wewenang pengurus KJKS BMT Giri Muria Kudus:

1. Dewan Pengawas Syariah, tugasnya:
 - a. Menelaah atau mereview peraturan korporat yang berlaku, apa sesuai dengan peraturan dan hukum syariah, peraturan lain yang berlaku, etika serta tidak ada benturan kepentingan maupun unsur-unsur yang melanggar kepatuhan.
 - b. Memastikan produk dan jasa KJKS atau UJKS sesuai dengan syariah

- c. Memastikan tata laksana manajemen dan pelayanan sesuai dengan syariah.
 - d. Terselenggaranya pembinaan anggota yang dapat mencerahkan dan membangun kesadaran bersama sehingga anggota siap dan konsisten bermuamalah secara islam melalui wadah KJKS atau UJKS Koperasi.
 - e. Membantu terlaksananya pendidikan anggota yang dapat meningkatkan kualitas aqidah, syariah dan akhlaq anggota.
 - f. Menilai kebijakan akuntansi dan penerapannya.
2. Ketua Pengurus, tugasnya:
- a. Menyelenggarakan RAT
 - b. Menyusun atau merumuskan kebijakan umum untuk mendapat persetujuan rapat anggota
 - c. Mengawasi dan mengevaluasi kegiatan BMT Giri Muria Kudus
 - d. Mensosialisasikan BMT Giri Muria Kudus
 - e. Menandatangani dokumen dan surat yang berhubungan dengan BMT Giri Muria Kudus
3. Sekretaris Pengurus, tugasnya:
- a. Mengadendakan acara yang meliputi: rapat pengurus, rapat anggota, pertemuan pengurus dan pengelola, dan kunjungan pengurus ke instansi atau lembaga
 - b. Munyusun surat-surat keluar dari pengurus
 - c. Menerima dan melayani tamu yang berhubungan dengan ketua pengurus BMT Giri Muria Kudus
 - d. Menyerap dan menyampaikan inspirasi yang diajukan oleh pengelola kepada pengurus
4. Bendahara pengurus, tugasnya:
- a. Menyusun anggaran gaji dan keperluan lain yang dibutuhkan oleh pengurus
 - b. Menelaah (mereview) anggaran yang diajukan oleh General Manajer yang nantinya akan dibahas dalam RAT

- c. Memberikan masukan atau saran atas anggaran yang diajukan General Manajer
 - d. Memberikan konsep kebijakan bagi hasil yang diperoleh para pemegang investasi
5. General Manajer,tugasnya:
- a. Memimpin dan mengatur jalannya kegiatan operasional KJKS BMT Giri Muria.
 - b. Mengkoordinasi staf pusat dan kepala kantor operasional.
 - c. Menyusun rencana strategis yang mencakup: pandangan pihak eksekutif, prediksi tentang kondisi lingkungan, perkiraan posisi perusahaan dalam persaingan.
6. Manajer Operasional,tugasnya:
- a. Terselenggaranya pelayanan yang memuaskan kepada mitra atau anggota BMT Giri Muria Kudus
 - b. Terevaluasi dan terselesaikannya seluruh permasalahan yang ada dalam operasional
 - c. Terbitnya laporan keuangan, laporan perkembangan pembiayaan dan laporan mengenai penghimpunan dana secara lengkap,akurat dan sah baik harian, bulanan maupun sesuai dengan periode yang ditentukan
 - d. Terselenggaranya absensi kehadiran karyawan dan dokumentasi hasil penilaian seluruh karyawan serta pengajuan gaji.
7. AO/Marketing,tugasnya:
- a. Melakukan sosialisasi produk.
 - b. Melakukan funding, lending dana dan merekrut anggota.
 - c. Menjaga hubungan baik dengan anggota agar tetap menjadi anggota KJKS BMT Giri Muria.
 - d. Membuat daftar kunjungan kerja harian dalam sepekan mendatang pada akhir pekan berjalan
8. Administrasi,tugasnya:
- a. Memberikan pelayanan pada nasabah yang akan berakad.
 - b. Membuat sah dan tidaknya pembiayaan itu.

- c. Pembuatan laporan keuangan
- d. Pengarsipan laporan keuangan dan berkas-berkas yang berkaitan secara langsung dengan keuangan
- e. Pengeluaran dan penyimpanan uang dari dan ke brankas.

D. Pengelolaan dana KJKS BMT Giri Muria

KJKS BMT Giri Muria merupakan salah satu Lembaga Keuangan dengan berdasarkan pada prinsip syariah. Di dalam KJKS BMT Giri Muria kegiatan pengelolaan dananya meliputi:

1. Menghimpun dan menyalurkan dana ke masyarakat, dalam bentuk:
 - a) Simpanan: Simpanan Masalahah (SIMAS)
 - Simpanan Berjangka Amanah
 - Tahapan Dana Mandiri
 - b) Pembiayaan : Pembiayaan modal kerja perdagangan
 - Pembiayaan investasi petani
 - Pembiayaan multiguna
2. Berprinsip bagi hasil, prinsip tersebut antara lain:
 - a. Penentuan bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung dan rugi
 - b. Besarnya bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh
 - c. Jumlah pembagian bagi hasil meningkat, sesuai dengan jumlah peningkatan pendapatan
 - d. Tidak ada yang merugikan bagi hasil

E. Produk-produk KJKS BMT Giri Muria Kudus

BMT Giri Muria Kudus mengoperasionalkan usahanya dengan menghimpun dana dari masyarakat dan kemudian menyalurkannya lagi lewat pembiayaan kepada masyarakat. Guna memenuhi berbagai kebutuhan anggota yang beragam, BMT Giri Muria Kudus merancang dan mengembangkan aneka produk dan layanan yang beragam. Seluruh produk dan layanan tersebut berbasis bagi hasil dan transaksi riil dalam kerangka keadilan, kebaikan dan tolong menolong demi terciptanya kemaslahatan seluruh lapisan masyarakat.

Adapun produk-produk yang ditawarkan terbagi menjadi 2, yaitu produk penghimpunan dana dan produk penyaluran dana:

1. Produk Penghimpunan Dana

Untuk produk penghimpunan dana, BMT Giri Muria Kudus mengeluarkan produk pelayanan berupa:

a. Simpanan Masalah (SIMAS)

Simpanan untuk anggota BMT yang dapat disetor dan ditarik sewaktu-waktu kapanpun si anggota menghendaki, pada jam buka kantor. Di dalam produk simpanan ini akad yang digunakan adalah wadi'ah yadh dhamanah, dimana pemilik dana menitipkan dananya kepada pihak BMT dan memberikan hak atas dana tersebut untuk dapat dimanfaatkan dan dipergunakan pada bidang usaha yang halal dan menguntungkan. Dan pihak BMT dapat memberikan bonus atau imbalan kepada pemilik dana atas keuntungan hasil usaha tersebut tetapi bonus tersebut bukan sebuah kewajiban dan tidak boleh disebutkan didalam akad.

Ketentuan Simpanan Masalah (SIMAS) di BMT Giri Muria Kudus:

- 1) Menggunakan akad wadi'ah yad Dhamanah.
- 2) Pembukaan rekening minimal Rp. 10.000,-
- 3) Setoran dan penarikan simpanan dapat dilakukan disemua kantor cabang pada jam buka kantor

- 4) Tanpa biaya administrasi bulanan
- 5) Bonus/Atthaya menarik
- 6) Terdapat undian berhadiah tahunan

b. Simpanan Berjangka Amanah

Simpanan ini untuk anggota BMT dengan jangka waktu yang ditentukan selama 3 bulan, 6 bulan, 12 bulan, dan >12 bulan. Simpanan ini berdasarkan akad mudharabah dimana penyimpan dana adalah shahibul maal yang menyerahkan dananya kepada BMT sebagai amil atau mudharib yang menjalankan usaha yang halal dan menguntungkan.

BMT dan anggota pemilik dana menyepakati atas perjanjian nisbah bagi hasil dari pendapatan BMT atas usaha tersebut. Bagi hasil tersebut diberikan setiap anggota pemilik dana setiap bulan selama jangka waktu simpanan. Jumlah pendapatan BMT yang akan dibagi dengan anggota atau pemilik dana adalah jumlah yang sesuai dengan porsi dana simpanan anggota yang tersimpan di BMT. Sedangkan pendapatan yang diperoleh BMT dari modal sendiri tidak ikut diperbagikan.

Ketentuan Simpanan Berjangka Amanah di KJKS BMT Giri Muria Kudus:

- 1) Menggunakan akad Mudharabah
- 2) Tanpa biaya administrasi
- 3) Nisbah (porsi bagi hasil) menarik
- 4) Bagi hasil diberikan setiap bulannya
- 5) Dapat digunakan sebagai agunan pembiayaan.

c. Tahapan Dana Mandiri (TDM)

Simpanan untuk anggota BMT yang disetor setiap bulan selama 24 bulan. Simpanan ini tidak dapat dicairkan sebelum masa TDM selesai dan dicairkan serentak pada bulan ke 25. Skema pembiayaan ini menggunakan akad qard. Di dalam jenis simpanan ini terdapat beberapa jenis hadiah antara lain:

- 1) Dorprize untuk anggota yang didalam melakukan transaksi baik menyimpan maupun menyetor selalu tepat waktu
- 2) Hadiah utama sepeda motor HONDA VARIO, yang akan diundi pada bulan ke 25
- 3) Hadiah lainnya berupa lemari es, mesin cuci, TV 21”, dan puluhan doorprize lainnya yang sangat menarik

Adapun ketentuan-ketentuan di dalam tahapan dana mandiri adalah sebagai berikut:

- a) Besarnya setoran sebesar Rp 250.000,- paling lambat tanggal 15 setiap bulan selama 24 bulan.
- b) Dorprize untuk anggota TDM yang membayar tepat waktu akan diundi oleh petugas BMT setiap bulan
- c) Undian hadiah pada bulan ke 13 dan 25 dilakukan oleh peserta TDM sendiri, dan pihak BMT hanya sebagai fasilitator
- d) Undian dilakukan secara transparan dihadapan seluruh peserta TDM
- e) Peserta yang tidak pernah mendapatkan hadiah undian akan diberikan bonus atau intensif yang menarik
- f) Undian dilaksanakan 2 tahap dihadapan para peserta.

Keuntungan bagi penyimpan adalah dapat menabung dengan terencana dan berkesempatan untuk mendapatkan berbagai hadiah yang menarik dan dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan BMT.

- (1) Setoran ditentukan setiap bulan selama jangka waktu yang disepakati
- (2) Diakhir periode dilakukan pengundian hadiah
- (3) Bonus/Atthaya menarik
- (4) Dapat digunakan sebagai agunan pembiayaan.

Persyaratan umum pengajuan tabungan di KJKS BMT Giri Muria Kudus adalah:

Tabel 1.1

Persyaratan umum

Dokumen dll	SIMAS	AMANA	TDM
Anggota BMT Giri Muria	√	√	√
Fotocopy KTP/SIM	√	√	√
Setoran awal (Rp)	10.000	1.000.000	250.000 x 24
Setoran minimal (Rp)	5.000	1.000.000	-
Saldo minimal (Rp)	5.000	-	-

Fasilitas dan keuntungan yang diberikan KJKS BMT Giri Muria Kudus dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1.2

Fasilitas umum

Fasilitas	SIMAS	AMANA	TDM
Antar jemput setoran	√	√	√
Antar jemput penarikan	√	√	√
Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan	√	√	√
Undian hadian	√	-	√
Undian doorprize	√	-	√
Insentif / attaya menarik	√	-	√
Bagi hasil menarik	√	√	-
Bebas biaya administrasi	√	√	√

2. Produk Penyaluran Dana

Dana yang telah dihimpun dari masyarakat, oleh BMT Giri Muria Kudus dikembalikan lagi kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Adapun produk-produk yang dikeluarkan oleh BMT Giri Muria Kudus yaitu:

a. Pembiayaan Modal Kerja Perdagangan

Pembelian bahan baku, bahan dagangan, dan modal kerja lainnya sesuai dengan kebutuhan nasabah. Dalam modal kerja ini pihak BMT menggunakan akad mudharabah, dalam hal ini antara

dua pihak yang satu sebagai mudharib (pengelola usaha) dan yang lain sebagai shahibul maal (penyedia modal). Atas kerjasama ini berlaku nisbah bagi hasil dengan ketentuan yang telah disepakati bersama.

Adapun syarat-syarat dan ketentuannya adalah sebagai berikut:

- 1) Anggota memiliki tempat usaha yang halal dan menguntungkan dan telah berjalan minimal 2 tahun, domosili tempat usaha dan jaminan diutamakan berada di wilayah Kabupaten Kudus.
- 2) Menyerahkan fotocopy KTP suami istri, KK, jaminan BPKB, STNK, dan atau Sertifikat Hak Milik (SHM)
- 3) Kendaraan wajib dibawa ke kantor BMT untuk dilakukan penggesekan nomor rangka, nomor mesin, dan cek fisik kendaraan.

Pembiayaan usaha produktif sesuai syariah dari BMT Giri Muria Kudus adalah fasilitas pembiayaan dengan menggunakan konsep syariah mudharabah dan musyarakah dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati antara koperasi dan anggota.

b. Pembiayaan Investasi Pertanian

Pembiayaan investasi pertanian dari BMT Giri Muria Kudus adalah fasilitas pembiayaan dengan menggunakan konsep syariah mudharabah dan musyarakah dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati antara koperasi dan anggota.

Syarat-syaratnya adalah:

- 1) Fotocopy KTP suami istri, KK dll
- 2) Barang jaminan BPKB kendaraan roda 2 dan 4
- 3) Sertifikat Hak Milik (SHM)

c. Pembiayaan Multi Guna

Pembiayaan multi guna ini sesuai syariah pada KJKS BMT Giri Muria adalah fasilitas pembiayaan dengan angsuran sesuai kemampuan anggota yang telah disepakati sejak awal sampai akhir masa pembiayaan sehingga memberikan ketenangan dan kepastian jumlah pembayaran (angsuran) bagi anggota. Dalam hal ini BMT menggunakan akad murabahah dengan margin yang telah ditentukan.

Syarat-syarat dan ketentuan:

- 1) Menyerahkan fotocopy KTP suami istri, KK, jaminan BPKB, STNK dan atau sertifikat hak milik (SHM)
- 2) Kendaraan wajib dibawa ke kantor BMT untuk dilakukan pengesekan nomor rangka, nomor mesin, dan cek fisik kendaraan.
- 3) Pelunasan sebelum 14 hari kerja tidak dikenakan margin

KJKS BMT Giri Muria Kudus siap membantu kebutuhan dana untuk pengembangan usaha, pembelian barang, pendidikan dan kebutuhan para anggota. Keuntungan bagi nasabah adalah sesuai syariah, persyaratan ringan, proses cepat, angsuran ringan, pelunasan sebelum 14 hari kerja tidak dibebani tambahan.

Pembiayaan yang dipakai di BMT Giri Muria Kudus adalah pembiayaan murabahah. Pembiayaan Murabahah merupakan akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan margin yang disepakati diawal perjanjian akad antara pihak BMT dan Nasabah. BMT bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.

Prosedur umum permohonan pembiayaan merupakan ketentuan-ketentuan, syarat-syarat dan petunjuk yang harus dipenuhi sejak diajukannya permohonan anggota sampai dengan

lunasnya suatu angsuran pembiayaan yang diberikan oleh pihak BMT.

Untuk menjalankan usaha pembiayaan, KJKS BMT Giri Muria tetap berpedoman pada prinsip kehati-hatian yang ditandai dengan adanya proses seleksi permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon anggota debitur. Proses seleksi ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kelayakan terhadap pembiayaan yang diajukan oleh calon anggota debitur. Oleh karena itu, KJKS BMT Giri Muria melakukan analisis 5C terhadap pembiayaan yang diajukan kepadanya.

Analisis 5C tersebut memuat antara lain:

a) Character

Hal-hal yang dinilai dalam hal ini adalah i'tikad, tingkat kepatuhan, hubungan dengan bank dan motivasi usaha. Penilaian ini dilakukan untuk mengetahui sifat watak dari calon anggota debitur

b) Capacity

Penilaian ini memuat antara lain aspek manajemen, aspek pemasaran, aspek produksi, aspek sosial ekonomi serta aspek keuangan. Bertujuan untuk mengetahui kemampuan calon anggota debitur dalam menjalankan usaha.

c) Capital

Aspek yang dinilai ini adalah aspek permodalan yang memuat antara lain kondisi sumber dana untuk kegiatan usaha yang dikelola oleh anggota debitur. Oleh sebab itu, KJKS BMT Giri Muria Kudus akan mengetahui sejauhmana kontribusi permodalan milik pribadi atau keluarga dari calon anggota debitur terhadap usaha yang akan dibiayai.

d) Collateral

Penilaian pada aspek ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kelayakan terhadap jaminan atau agunan yang ditawarkan oleh calon anggota debitur. Biasanya jaminan ini berupa usaha yang dibiayai, sertifikat tanah, BPKB, dan tabungan yang dimiliki oleh calon anggota debitur di KJKS BMT Giri Muria Kudus

e) Condition

Penilaian pada aspek ini bertujuan untuk mengetahui keadaan usaha, kebijakan pemerintah, serta kondisi ekonomi regional atau global. Oleh sebab itu, KJKS BMT Giri Muria Kudus akan mengetahui apakah kondisi di atas berdampak baik, buruk, atau bahkan tidak berpengaruh terhadap usaha yang akan dibiayai.

untuk memperoleh data tentang analisis 5C di atas, KJKS BMT Giri Muria Kudus melakukan kunjungan langsung (on the spot) dan wawancara kepada calon anggota debitur. Namun informasi yang diperoleh tidak mutlak selamanya diperoleh dari kunjungan (on the spot), informasi yang cepat, mudah, serta tidak membutuhkan biaya yang besar dilakukan dengan cara memanfaatkan informasi antar bank yang memiliki wilayah kerja disekitar Kabupaten Kudus.

Calon anggota yang lolos seleksi analisis 5C selanjutnya akan memperoleh pembiayaan dari KJKS BMT Giri Muria Kudus. Realisasi pembiayaan dilaksanakan setelah dilakukannya akad antara bank sebagai shahibul maal dengan anggota sebagai mudharib. Kemudian untuk mengetahui apakah pembiayaan yang telah diberikan kepada anggota debitur benar-benar digunakan dengan tepat sesuai perjanjian atau tidak serta untuk mengetahui kondisi usaha anggota debitur secara berkala, maka KJKS BMT

Giri Muria Kudus melakukan upaya pengawasan setiap sebulan sekali. Pengawasan tersebut berupa kunjungan langsung (on the spot) kepada anggota debitur dengan melakukan wawancara sehingga pihak BMT akan memperoleh data di lapangan sebagai bahan pertimbangan untuk rencana selanjutnya.

Pengawasan pembiayaan di KJKS BMT Giri Muria Kudus berupa kunjungan langsung (on the spot) dikerjakan oleh bagian Marketing Officer (MO) dan hasil kunjungan on the spot tersebut diserahkan kepada bagian Account Officer (AO) untuk analisis lebih lanjut dan dilakukan pembinaan kepada anggota debitur apabila diperlukan.

Upaya pembinaan ini ditunjukkan kepada para anggota yang memiliki permasalahan dalam menjalankan usahanya. Permasalahan yang dihadapi oleh anggota debitur biasanya diketahui melalui proses sharing saat wawancara, dan pencarian solusi dikerjakan bersama antara KJKS BMT Giri Muria dengan anggota debitur.

Di dalam menjalankan usaha pembiayaan tidak sedikit juga terdapat pembiayaan yang kurang lancar atau macet, tercatat pada bulan juni 2008 bahwa terdapat pembiayaan macet sebanyak 9,92% dengan jumlah nominal Rp 465.130.100,00. Maka dari situlah pihak KJKS BMT Giri Muria Kudus melakukan berbagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah, dengan cara melihat seberapa lama anggota tidak melakukan pembayaran angsuran. Adapun kriteria-kriteria kualitas pembiayaan di KJKS BMT Giri Muria Kudus adalah sebagai berikut:

(1) Satu bulan lebih termasuk pembiayaan lancar.

Pada tahap ini bank hanya melakukan pengawasan berkala terhadap usaha anggota debitur

(2) Dua bulan lebih kriteria kurang lancar.

Pada tahap ini bank akan mengirim surat peringatan pertama (SPI) kepada anggota debitur

(3) Tiga bulan lebih kriteria diragukan.

Pada tahap ini bank mengirimkan surat peringatan kedua (SP2) dan disertai kunjungan kepada anggota untuk melakukan upaya penyehatan dengan cara rescheduling, yaitu menjadwalkan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran.

(4) Empat bulan lebih kriteria macet

Pada tahap ini bank mengirimkan surat peringatan ketiga (SP3) kepada anggota debitur dengan disertai kunjungan untuk melakukan upaya penyehatan berupa rescheduling (penjadwalan kembali) atau bahkan reconditioning (memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil usaha). Apabila peringatan ketiga anggota masih belum juga membayar angsuran maka dalam hal ini pihak KJKS BMT Giri Muria Kudus dapat melakukan penyitaan terhadap barang jaminan yang diberikan oleh nasabah, namun pihak KJKS BMT Giri Muria Kudus tidak akan langsung menjual barang jaminan tersebut untuk menutupi seluruh tunggakan angsuran nasabah, melainkan memberi batas atau kelonggaran waktu kepada nasabah untuk dapat melunasi angsurannya dan setelah nasabah dapat melunasi angsurannya barang jaminan itu akan diserahkan kembali oleh pihak KJKS BMT Giri Muria Kudus kepada nasabah tersebut.¹

¹Dokumentasi BMT Giri Muria Kudus, 1 April 2015

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Mekanisme survey pembiayaan murabahah di BMT Giri Muria

Kudus

Prosedur pembiayaan adalah suatu gambaran sifat atau metode untuk melaksanakan kegunaan pembiayaan. Setiap berhubungan dengan pembiayaan harus memenuhi prosedur pembiayaan yang sehat yang meliputi prosedur pengawasan pembiayaan.

Survey adalah prosedur awal pihak BMT dengan meninjau pembiayaan yang diajukan nasabah sesuai jaminan untuk modal usahanya. Adapun prosedur yang harus di penuhi dengan mengajukan pembiayaan murabahah di BMT yaitu:

1. Mengisi formulir permohonan pembiayaan
 - a. Menyerahkan fotocopy KTP (Suami dan istri)
 - b. Menyerahkan fotocopy KK
 - c. Menyerahkan fotocopy jaminan (BPKB/SHM)
 - d. Membawa jaminan untuk menggesek nomor rangka dan nomor mesin
2. Pembiayaan
 - a. Menerima dan memeriksa surat permohonan pengajuan pembiayaan yang sudah ditandatangani oleh calon nasabah beserta kelengkapan persyaratannya.
 - b. Mencocokan fotocopy berkas pengajuan sesuai aslinya dan memberitahukan calon nasabah untuk menunggu informasi lebih lanjut.
 - c. Pengajuan pembiayaan kurang dari 50 juta rupiah ditandatangani oleh manajer dan pembiayaan lebih dari 50 juta ditandatangani oleh direktur.
 - d. Mencatat permohonan kredit kedalam buku register permohonan pembiayaan berdasarkan urutan tanggal diterimanya, serta

memberikan nomor registernya pada formulir permohonan pembiayaan tersebut.

- e. Meneruskan permohonan tersebut kepada Staff pembiayaan, Kabid pembiayaan atau Direksi untuk proses lebih lanjut.
- f. Memasukan file calon nasabah tersebut kedalam daftar proses pembiayaan dan digolongkan dalam nasabah baru atau nasabah lama untuk menilai usaha dan jaminan secara awal.
- g. Menentukan kelayakan untuk disurvey atau tidaknya berdasarkan berkas-berkas yang ada dalam jaminan.
- h. Menentukan petugas survey yang ditugaskan untuk menelitikedomisilian dan tempat usaha nasabah (dalam hal ini bisa juga bagian marketing maupun kapid. pembiayaan).

B. Prosedur Pemeriksaan (*Survey On The Spot*) di BMT Giri Muria Kudus

1. Memeriksa apakah nasabah yang mengajukan pembiayaan belum pernah mendapatkan surat peringatan (SP).
2. Jika belum pernah mendapatkan surat peringatan (SP) nasabah layak untuk mendapatkan pembiayaan.
3. Jika nasabah sudah pernah mendapatkan surat peringatan (SP) nasabah perlu di survey kembali untuk mendapatkan pembiayaan.
4. Melakukan identifikasi nasabah melalui pihak ketiga (tetangga, teman, rekan seprofesi, saudara, orang tua, ketua RT setempat dan sebagainya).
5. Berdasarkan identifikasi tersebut, maka dapat dilakukan pendataan tempat usaha (analisis usaha) dengan cara mewawancarai pemohon yang meliputi:
 - a. Kondisi usaha
 - b. Sistem manajemen dan keuangan
 - c. Teknis produksi
 - d. Faktor-faktor yang mempengaruhi kelancaran produksi

- e. Siklus produksi dan prospeknya
 - f. Karakter pemohon
6. Melakukan pendataan terhadap barang apapun
 - Memeriksa lokasi untuk mendapatkan masukan untuk taksiran harga jual, ukuran, gambaran, lokasi, status kepemilikan dan kemudahan dalam penjualan.
 7. Barang bergerak
 - a. Keaslian BPKB dan STNK
 - b. Kesesuaian nomor rangka dan nomor mesin
 - c. Kondisi fisik
 - d. Tahun ekonomis
 - e. Taksiran harga
 - f. Kemudahan penjualan status kepemilikan
 8. Melakukan taksasi atau taksiran jaminan dan penilaian kelayakan usaha
 9. Hasil tersebut dimuat dalam laporan hasil survey untuk kemudian diajukan sebagai usulan pemberian pembiayaan/proposal
 - Ketentuan pemeriksaan berkas
 - a. Memeriksa analisis usaha dan menggolongkan atau mengelompokkan pembiayaan berdasarkan model angsuran.
 - b. Menggolongkan atau mengelompokkan berdasarkan sektor yang dibiayai (perdagangan, industri, pertanian, jasa dan lain-lain).
 - c. Membubuhkan tandatangan pada berkas yang sudah diperiksa.
 - d. Memeriksa kelengkapan administrasi.
 - e. Memvalidasi realisasi sesuai ketentuan yang berlaku.¹

¹ Hasil wawancara dengan AO (Nova Chotibul Umam, S.Pd) BMT Giri Muria Kudus, tanggal 1 April 2015

C. Persetujuan Pembiayaan Nasabah oleh BMT Giri Muria Kudus

1. Pihak BMT telah setuju memberikan pembiayaan kepada nasabah sesuai plafon yang sudah diajukan.
2. Pihak nasabah telah setuju dan sanggup mengembalikan pembiayaan sebagai berikut:
 - a. Sistem pengembalian sesuai angsuran
 - b. Sistem angsuran
 - c. Jumlah angsuran
 - d. Tanggal jatuh tempo
 - e. Ketentuan angsuran atau pengembalian pembiayaan
3. Pihak nasabah setuju untuk membayar biaya-biaya sebagai berikut:
 - a. Biaya administrasi
 - b. Biaya materai
 - c. Biaya notaris
 - d. Biaya asuransi
4. Pihak nasabah setuju untuk memberikan keuntungan kepada pihak BMT yang berupa margin atau angsuran pokok sebesar estimasi margin keuntungan pada lampiran angsuran yang perinciannya merupakan bagian tak terpisahkan dari atau pembiayaan ini.
5. Kedua belah pihak setuju mengakhiri persetujuan ini, bila pihak nasabah telah mengembalikan seluruh jumlah pembiayaan serta kewajiban lainnya kepada BMT.
6. Guna menjamin kepastian keamanan pembiayaan yang diberikan dan untuk menunjukan kesungguhan serta niat baik dari nasabah, maka nasabah sepakat menyerahkan barang, surat berharga atau tanda kepercayaan lainnya.²

²Hasil wawancara dengan staf pembiayaan (Siti Khotijah) BMT Giri Muria Kudus, tanggal 10 Maret 2015

D. Cara Menilai kelayakan Agunan Pada BMT Giri Muria Kudus

1. Character

Hal-hal yang dinilai dalam hal ini adalah i'tikad, tingkat kepatuhan, hubungan dengan bank dan motivasi usaha. Penilaian ini dilakukan untuk mengetahui sifat watak dari calon anggota debitur.

2. Capacity

Penilaian ini memuat antara lain aspek manajemen, aspek pemasaran, aspek produksi, aspek sosial ekonomi serta aspek keuangan. Bertujuan untuk mengetahui kemampuan calon anggota debitur dalam menjalankan usaha.

3. Capital

Aspek yang dinilai ini adalah aspek permodalan yang memuat antara lain kondisi sumber dana untuk kegiatan usaha yang dikelola oleh anggota debitur. Oleh sebab itu, BMT Giri Muria Kudus akan mengetahui sejauhmana kontribusi permodalan milik pribadi atau keluarga dari calon anggota debitur terhadap usaha yang akan dibiayai

4. Collateral

Penilaian pada aspek ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kelayakan terhadap jaminan atau agunan yang ditawarkan oleh calon anggota debitur. Biasanya jaminan ini berupa usaha yang dibiayai, sertifikat tanah, BPKB, dan tabungan yang dimiliki oleh calon anggota debitur di BMT Giri Muria Kudus

5. Condition

Penilaian pada aspek ini bertujuan untuk mengetahui keadaan usaha, kebijakan pemerintah, serta kondisi ekonomi regional atau global. Oleh sebab itu, KJKS BMT Giri Muria Kudus akan mengetahui apakah kondisi di atas berdampak baik, buruk, atau bahkan tidak berpengaruh terhadap usaha yang akan dibiayai.

untuk memperoleh data tentang analisis 5C di atas, BMT Giri Muria Kudus melakukan kunjungan langsung (on the spot) dan

wawancara kepada calon anggota debitur. Namun informasi yang diperoleh tidak mutlak selamanya diperoleh dari kunjungan (on the spot), informasi yang cepat, mudah, serta tidak membutuhkan biaya yang besar dilakukan dengan cara memanfaatkan informasi antar bank yang memiliki wilayah kerja disekitar Kabupaten Kudus.

Calon anggota yang lolos seleksi analisis 5C selanjutnya akan memperoleh pembiayaan dari BMT Giri Muria Kudus. Realisasi pembiayaan dilaksanakan setelah dilakukannya akad antara bank sebagai shahibul maal dengan anggota sebagai mudharib. Kemudian untuk mengetahui apakah pembiayaan yang telah diberikan kepada anggota debitur benar-benar digunakan dengan tepat sesuai perjanjian atau tidak serta untuk mengetahui kondisi usaha anggota debitur secara berkala, maka BMT Giri Muria Kudus melakukan upaya pengawasan setiap sebulan sekali. Pengawasan tersebut berupa kunjungan langsung (on the spot) kepada anggota debitur dengan melakukan wawancara sehingga pihak BMT akan memperoleh data di lapangan sebagai bahan pertimbangan untuk rencana selanjutnya.

Pengawasan pembiayaan di BMT Giri Muria Kudus berupa kunjungan langsung (on the spot) dikerjakan oleh bagian Marketing Officer (MO) dan hasil kunjungan on the spot tersebut diserahkan kepada bagian Account Officer (AO) untuk analisis lebih lanjut dan dilakukan pembinaan kepada anggota debitur apabila diperlukan.

Upaya pembinaan ini ditunjukkan kepada para anggota yang memiliki permasalahan dalam menjalankan usahanya. Permasalahan yang dihadapi oleh anggota debitur biasanya diketahui melalui proses sharing saat wawancara, dan pencarian solusi dikerjakan bersama antara BMT Giri Muria dengan anggota debitur.

Di dalam menjalankan usaha pembiayaan tidak sedikit juga terdapat pembiayaan yang kurang lancar atau macet, tercatat pada bulan

juni 2008 bahwa terdapat pembiayaan macet sebanyak 9,92% dengan jumlah nominal Rp 465.130.100,00. Maka dari situlah pihak BMT Giri Muria Kudus melakukan berbagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah, dengan cara melihat seberapa lama anggota tidak melakukan pembayaran angsuran. Adapun kriteria-kriteria kualitas pembiayaan di BMT Giri Muria Kudus adalah sebagai berikut:

- a. Satu bulan lebih termasuk pembiayaan lancar.

Pada tahap ini bank hanya melakukan pengawasan berkala terhadap usaha anggota debitur

- b. Dua bulan lebih kriteria kurang lancar.

Pada tahap ini bank akan mengirim surat peringatan pertama (SP1) kepada anggota debitur

- c. Tiga bulan lebih kriteria diragukan.

Pada tahap ini bank mengirimkan surat peringatan kedua (SP2) dan disertai kunjungan kepada anggota untuk melakukan upaya penyehatan dengan cara rescheduling, yaitu menjadwalkan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran.

- d. Empat bulan lebih kriteria macet

Pada tahap ini bank mengirimkan surat peringatan ketiga (SP3) kepada anggota debitur dengan disertai kunjungan untuk melakukan upaya penyehatan berupa rescheduling (penjadwalan kembali) atau bahkan reconditioning (memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil usaha). Apabila peringatan ketiga anggota masih belum juga membayar angsuran maka dalam hal ini pihak BMT Giri Muria Kudus dapat melakukan penyitaan terhadap barang jaminan yang diberikan oleh nasabah, namun pihak BMT Giri Muria Kudus tidak akan langsung menjual barang jaminan tersebut untuk menutupi seluruh tunggakan angsuran nasabah, melainkan memberi batas atau kelonggaran waktu kepada nasabah untuk dapat melunasi angsurannya dan setelah nasabah dapat

melunasi angsurannya barang jaminan itu akan diserahkan kembali oleh pihak BMT Giri Muria Kudus kepada nasabah tersebut.

Karakteristik 5C di BMT Giri Muria Kudus, yaitu:

a. Character

BMT Giri Muria Kudus mempunyai karakter yang secara konsisten melakukan berbagai upaya untuk memberikan pemahaman dan pengertian yang sama disetiap jenjang organisasi agar dapat menjadi budaya dalam perusahaan dan selalu memegang teguh prinsip dalam aktivitas usaha.

b. Capacity

Penerapan manajemen yang baik pada akhirnya tidak hanya membawa koperasi menjadi koperasi yang sehat, kepercayaan anggota juga akan tertanam dengan kuat saat koperasi mampu mengimplementasikan manajemen dengan baik.

c. Capital

Aspek ini bergerak secara proporsional dengan pertumbuhan pembiayaan yang rendah hanya dapat tercapai jika koperasi menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan fasilitas pembiayaan.

d. Collateral

Seiring dengan fokus bisnis mikro akan melakukan otomatisasi beberapa proses yang selama ini masih berjalan secara manual, salah satunya salah satunya dengan melakukan otomatisasi pada reporting.

e. Condition

Antisipatif dan responsif serta dapat mengambil tindakan yang tepat terhadap perubahan-perubahan, ketentuan serta isu terkait koperasi.

E. Analisis

Pada dasarnya teknis murabahah dalam teori-teori perbankan syariah tidak sepenuhnya sama dengan keadaan sebenarnya di lembaga keuangan syariah. Misalnya pada BMT Giri Muria Kudus, hal ini dikarenakan adanya metode atau cara-cara tersendiri yang diterapkan agar dapat mempermudah jalan operasionalnya.

Teknik murabahah yang ada dalam teori-teori perbankan syariah menunjukkan bahwa dimana pihak bank dan nasabah secara langsung bertemu dan keduanya melakukan negosiasi terlebih dahulu sampai akhirnya terjadi akad. Setelah itu pihak bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah sesuai dengan kriteria yang diinginkan dan memberikannya kepada nasabah.

Hal ini berbeda dengan teknis penerapannya yang ada di BMT Giri Muria Kudus yang mana nasabah diberikan kepercayaan penuh oleh pihak BMT Giri Muria Kudus untuk membelikan barang yang diperlukan tersebut. Maksudnya BMT Giri Muria Kudus mewakalahkan pembelian barang kepada nasabah dikarenakan adanya unsur kepercayaan. Dan adanya barang jaminan sebagai bukti ikatan kepercayaan antara pihak BMT dengan nasabah agar sesuai amanah. Agar tidak menimbulkan perbedaan pemikiran diantara keduanya maka pihak BMT Giri Muria Kudus sebelumnya diberi penjelasan oleh nasabah tentang barang yang akan dibeli dan memberitahu siapa supliernya dan nasabah wajib menyerahkan bukti-bukti atas pembelian barang tersebut, seperti kuitansi, nota atau yang lainnya.³

³Hasil wawancara dengan staf pembiayaan (Nining Rahayu) BMT Giri Muria Kudus, tanggal 16 Maret 2015

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan tentang analisis survey terhadap pengajuan pembiayaan murabahah pada BMT Giri Muria Kudus dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. Menentukan kelayakan agunan pada BMT Giri Muria Kudus harus sesuai dengan yang diharapkan oleh pihak BMT, dan harus sesuai dengan ketentuan survey yaitu prosedur pemeriksaan survey yang ada di BMT Giri Muria Kudus melalui keaslian jaminan. Berdasarkan identifikasi tersebut maka dapat dilakukan pendataan tempat usaha (analisis usaha) dengan cara mewawancarai pemohon.
2. Mekanisme survey pembiayaan murabahah pada BMT Giri Muria Kudus menerapkan prinsip kehati-hatian yang meliputi (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*) yang digunakan untuk menilai kelayakan usaha dari calon nasabah, guna menekan resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan (pembiayaan macet).

B. Saran

1. Hasil apapun yang diekspos oleh para mahasiswa hendaknya dapat menjadi satu acuan pembenahan secara internal bagi BMT Giri Muria Kudus.
2. BMT Giri Muria Kudus hendaklah mempertahankan kinerjanya agar tetap berada dalam keadaan sehat.
3. Perlu adanya pelatihan atau pembekalan ilmu mengenai lembaga keuangan syariah kepada karyawan dalam rangka peningkatan mutu dan kualitas SDI (Sumber Daya Insani).
4. Evaluasi secara rutin terhadap keberhasilan strategi yang telah digunakan sehingga seluruh kebijakan dapat terpantau dan terencana dengan tetap mengacu pada sistem syariahnya.
5. Pengurangan beban kerja karyawan dalam hal kerja rangkap.
6. Meningkatkan pengetahuan karyawan tentang arti sebuah pelayanan.

C. Penutup

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT. Penulis akhirnya dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dan kelemahan yang dikarenakan oleh keterbatasan kemampuan yang dimiliki. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun penulis sangat harapkan untuk kesempurnaan tugas akhir ini.

Akhirnya penulisnya mohon maaf atas semua kesalahan dan menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang membantu dan memberikan dorongan semangat selama penyusunan tugas akhir ini. Semoga Allah meridhoi dan laporan ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

DAFTAR PUSTAKA

Achmad, Cholid Narbuko & Abu, *Metode Penelitian*, Jakarta: Bumi aksara, 2009.

Al Khadas H, *Accounting Measuremaent for Murabahah Operation in Islamic Banks*, Jakarta: The Islamic Perspective, 1999, 31 Maret 2015

Anshori, Abdul Ghofur, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.

Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.

Danupranata, Gita, *Buku Ajar Manajemen Perbankan Syariah*, Jakarta: Salemba Empat, 2013.

Dokumentasi BMT Giri Muria Kudus, 1 April 2015

Huda, Nurul, *Lembaga Keuangan Islam*, Jakarta: Kencana, 2013.

Moelong, Lely J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, Edisi Revisi, Cet. Ke-24, 2007.

Mutaher, Osmad, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.

Rahmat, Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Salman, Kautsar Riza, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK*, Padang: Akademia Permata, 2012.

Soemitra, Andri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2009.

Tika, Mohpabundu, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta: Bumi aksara, cet. Ke-1, 2006.

Umar, Husein, *Research Methods In Finance and Banking*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2002.